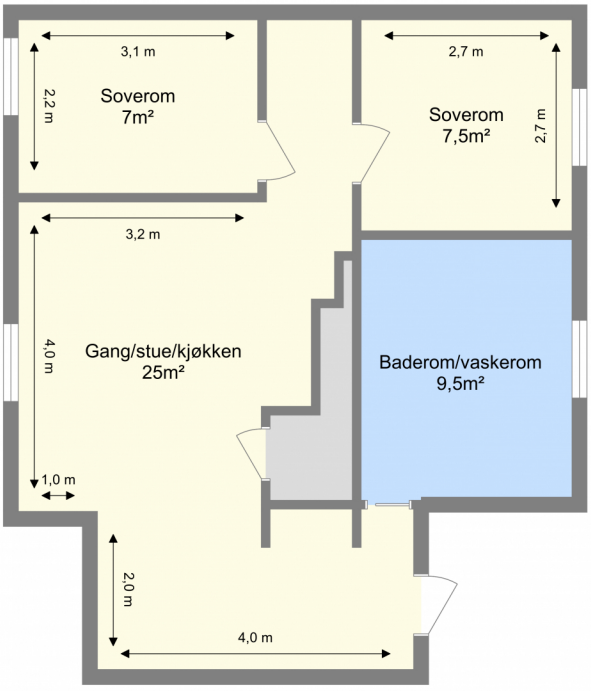
Kvenildveien 14

Kjeller



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Kvenildveien 14

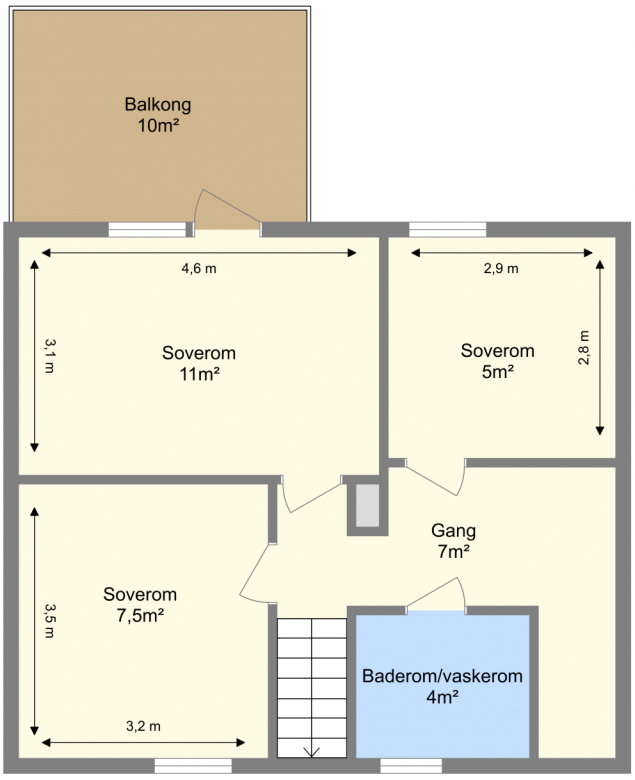
1. Etasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Kvenildveien 14

Loft



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Meglerhuset Nylander AS avd. Trondheim Sentrum

Oppdragsnr.

1250177

Selger 1 navn

Andreas Hjertaas

Gateadresse

Kvenildveien 14

Poststed

HEIMDAL

Postnr

7072

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Eika

Polise/avtalenr.: 7767399

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1250177

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: All Rør har utført arbeid på bad i utleiedel. Bad og vaskerom i hoveddel er gjort på egeninnsats og ved hjelp av faglært kamerat. Det er montert egne rørskap i alle etasjer. Alt av rør er nytt i hele huset, inklusive avløp.

Arbeid utført av: All Rør AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vaskerom er det lagt gulvbelegg og på bad i 1. etasje er det lagt ny membran.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: 6 dager etter overtakelse i Mai 2021 fikk jeg tilbakeslag i sokkelen. Da gravde Aqua Rørservice AS og Slettås AS opp gårdsplassen og fikset feilen. Aldri vært noe problemer etter det.

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: 6 dager etter overtakelse i Mai 2021 fikk jeg tilbakeslag i sokkelen. Da gravde Aqua Rørservice AS og Slettås AS opp gårdsplassen og fikset feilen. Aldri vært noe problemer etter det.

Arbeid utført av: Aqua Rørservice AS

Filer

Faktura nr. 18207 fra Aqua Rørservice AS.pdf

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Første leieboer jeg hadde luftet aldri. Så det ble høy luftfuktighet i kjeller, noe som resulterte i mugg i vinduskarmene på soverom. Det er montert inspeksjonsluker på vegg på begge sider av huset i kjelleren. Har vært kontrollert ved gjevne mellomrom og har aldri hatt noe fukt på grunnmur. Tidligere eier drenerte før jeg kjøpte huset.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Gulv i 2 etg er skjevt.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Alt det elektriske anlegget er oppgradert til nytt. Samt montert ny elbil-lader. Alt arbeid i sokkel er gjort av Haugen Elektro AS, dette er gjort før jeg kjøpte huset.

Arbeid utført av: Berg og Wigum AS

Filer

NELFO_Samsvarserk_bolig_SIGN.pdf.pdf

Document reference: 1250177

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Montert Zaptec lader i garasjen med 32A sikring.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Drenering er gjort av tidligere eier, han jobber som entreprenør. Alt av snekkerarbeid er gjort med egeninnsats og dugnad.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Bygd nye terrasser rundt huset, byttet kledning på hele huset og garasjen, samt bygd nytt tak over inngangen til utleiedelen pga fare for snøras. Det er skiftet vinduer og dører på hele huset.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Egen utleiedel som ble renovert i 2020 av tidligere eier. Han har søkt til kommunen og fått godkjent bruksendring , men mangler ferdigattest.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Bruksendring i kjeller er godkjent.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Bruksendring av areal er godkjent fra råkjeller til boareal. Det mangler ferdigattest.

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ferdigattest i kjeller mangler.

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ferdigattest i kjeller mangler.

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1250177

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Det har blitt søkt om flytte av kommunal vannledning som går over eiendommen. Denne har blitt godkjent. Dette ble gjort av tidligere eier.

Dokumenter

NELFO_Sluttkontroll_bolig.pdf.pdf

NELFO_Risikovurd_bolig_privat.pdf.pdf

Document reference: 1250177

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1250177

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Andreas Hjertaas	42ef5e060edc8609e1c91 fdb94fe1bba16315fbc	06.08.2025 10:58:05 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1250177

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Kvenildveien 14
7072 HEIMDAL

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1962
BRA: 180 m^2
BRA-i: 151 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	23	12	2	3

Alexander Storsve
Takst-Forum Trøndelag AS
alexander@tft.no
48257022
Kvenildveien 14
7072 Heimdal

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/29324

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er ikke etablert tilfredsstillende snøfangere på utvendige takflater.

Anbefalte tiltak

Påviste avvik anbefales utbedret med tanke på personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning, men det gjøres oppmerksom på betydelige skjevheter på gulv på loft. Gulv i 1.etg og i kjeller er avrettet.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Boligens utvendige fuktsikring er av ukjent alder og utførelse/oppbygning. Det er foretatt arbeider etter opprinnelig byggeår, men omfang er ukjent. Selve dreneringen er skjult under terrengnivå og derfor ikke tilgjengelig for kontroll. Ved en kontroll av innvendige overflater mot terreng i kjeller er det påvist forhøyede fuktverdier i fritt eksponert grunnmur og i utforede konstruksjoner. Årsak til dette vurderes å være feil/slitasje på utvendig fuktsikring kombinert med kapillært opptrekk fra grunnen.

Anbefalte tiltak

Det anbefales ytterligere undersøkelser for å fastslå årsak og omfang til påviste avvik.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning, men det bemerkes likevel stedvis mindre riss og sprekkdannelser.

Det gjøres oppmerksom på at kontrollen av boligens grunnmur ble svært begrenset da store deler av utvendige overflater er skjult under terrengnivå og innvendige overflater mot terreng i kjeller er utforet og kledd med plater.

Rom under terreng

Oppsummering

Overflater mot terreng i kjeller er utforet og kledd med plater. Slike konstruksjoner under bakkenivå er alltid å betegne som en risikokonstruksjon med små marginer for at skader skal kunne oppstå og med relativt høy skadefrekvens. Som beskrevet under punkt "Drenering" er det påvist fuktavvik over faregrensen for at skader kan oppstå i utforede konstruksjoner under terreng.

Anbefalte tiltak

Det anbefales ytterligere undersøkelser for å fastslå årsak og omfang til påviste avvik.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Ved en kontroll av kaldloft er det påvist avvik på dampsperre mellom varme og kalde konstruksjoner. Dette fører til fare for kondensering ved at varm luft fra underliggende rom føres opp til kalde verflater på loft. Videre bemerkes det at loftet vurderes å ikke være tilfredsstillende luftet og flere luftekanaler er ikke tilfredsstillende isolert.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i påviste avvik er det påregnelig med tiltak.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Ved em visuell kontroll fra bakkenivå er det påvist svanker/skjevheter i boligens takkonstruksjoner. Årsak og omfang til dette er ukjent.

Anbefalte tiltak

Det anbefales ytterligere undersøkelser for å fastslå årsak og omfang til påviste avvik.

Taktekking

Oppsummering

Utvendig taktekking er av ukjent alder. Det kan synes som at metallplater kun er etablert direkte på opprinnelig taktekking(eternitt) og taktekkingen vurderes derfor å ha oppnådd forventet brukstid. Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist noe ekstra slitasje og begynnende rust i ender på flere metallplater.

Det gjøres oppmerksom på at kontrollen er begrenset til visuelle observasjoner fra bakkenivå og fra vinduer på loft. Det er derfor ikke foretatt en tilfredsstillende kontroll av beslagsløsninger og det kan derfor ikke utelukkes avvik.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder, slitasje og påviste avvik er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Det er påviste skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig eller sikkerhetsmessig betydning. Uavhenging av dette gjøres det oppmerksom på at slike eldre teglsteinspiper erfaringsmessig har behov for rehabilitering.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder og type pipe er det påregnelig med en rehabilitering i tiden som kommer. For ytterligere informasjon om tilstand og krav til pipe/ildsted anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

Kjøkken: 1.etg

Oppsummering av avtrekk

Omluftsvifte vurderes å fungere som tiltenkt, men det vurderes å ikke være en tilfredsstillende løsning så lenge de ikke er etablert annet mekanisk avtrekk fra rommet.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra rommet.

Trapp

Oppsummering

Innvendig trapp var ikke ferdigstilt på befaringsdagen. Det er påvist manglende håndløper på den ene siden av trappeløpet.

Anbefalte tiltak

Påviste avvik anbefales utbedret med tanke på personsikkerhet.

Våtrom: Baderom 1.etg

Oppsummering av overflater

Utover normal bruksslitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved baderommets overflater.

Fallforhold tilfredsstiller ikke forskrifrskrav. Ved en enkel nivellering er det påvist tilnærmet flatt gulv med svakt fall lokalt i dusjsonen.

Vannsikkerheten vurderes å være ivaretatt ved at det er dokumentert god oppbrett på tettesjikt ved dørterskel.

Våtrom: Baderom/vaskerom loft

Oppsummering av overflater

Utover normal bruksslitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved rommets overflater.

Fallforhold tilfredsstiller ikke forskriftskrav. Ved en enkel nivellering er det påvist fall til sluk, men det laveste punktet er midt på gulvet.

Vannsikkerheten vurderes å være ivaretatt ved at det er etablert god oppbrett på tettesjikt ved dørterskel.

Våtrom: Baderom/vaskerom kjeller

Oppsummering av overflater

Utover normal bruksslitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved rommets overflater.

Fallforhold tilfredsstiller ikke forskriftskrav. Ved en enkel nivellering er det påvist fall til sluk.

Bygningsdeler med TG-IU

Våtrom: Baderom 1.etg

Oppsummering av fukt

Det er ikke foretatt hulltaking da overflater som er regelmessig utsatt for fukt grenser inn mot yttervegg og vegg med kjøkkeninnredning.

Våtrom: Baderom/vaskerom loft

Oppsummering av fukt

Det er vurdert å ikke være hensiktsmessig med hulltaking da overflater ikke er regelmessig utsatt for fukt.

Våtrom: Baderom/vaskerom kjeller

Oppsummering av fukt

Det er ikke foretatt hulltaking da dusjsonen grenser mot yttervegger og overflater ikke er regelmessig utsatt for fukt.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Dagens innredning og bruk av boligen avviker fra godkjent byggesak oversendt fra kommunalt arkiv. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kjeller ikke er godkjent som en selvstendig bruksenhet. Arealet er kun godkjent som tilleggsareal til egen boenhet.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ingen midlertidi brukstillatelse eller ferdigattester.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
1.8.2025

Rapportdato
12.8.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Andreas Hjertaas**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Alexander Storsve**
Firma: **Takst-Forum Trøndelag AS**
Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**
Telefon: **48257022**
Epost: **alexander@tft.no**

Informasjon om boligen

Adresse: **Kvenildveien 14, 7072 Heimdal**

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	313	Bruksnr:	199	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		

Byggeår: **1962**
Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Enebolig oppført på grunnmur av støpt betong og sementstein. Hovedkonstruksjoner over dette er oppført i tre og utvendige fasader er kledd med trekledning. Vinduer og balkongdører fremstår med 2-lags glass. Taket har saltaks form og er utvendig tekket med profilerte metallplater.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	90	61	29	0	59
Loft	37	37	0	0	10
Kjeller	53	53	0	0	0
Totalt m²	**180**	**151**	**29**	**0**	**69**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	51	37	14
Totalt m²	**51**	**37**	**14**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	90	61	29	Gang, baderom og stue/spisestue/kjøkken.	Garasje og bod.
Loft	37	37	0	Gang, baderom/vaskerom og 3 soverom.	Ingen.
Kjeller	53	53	0	Gang/stue/kjøkken, baderom/vaskerom og 2 soverom.	Ingen.
Totalt m²	**180**	**151**	**29**		

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur, Støpt plate på mark
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja

Oppsummering av drenering **TG-2**

Boligens utvendige fuktsikring er av ukjent alder og utførelse/oppbygning. Det er foretatt arbeider etter opprinnelig byggeår, men omfang er ukjent. Selve dreneringen er skjult under terrengnivå og derfor ikke tilgjengelig for kontroll. Ved en kontroll av innvendige overflater mot terreng i kjeller er det påvist forhøyede fuktverdier i fritt eksponert grunnmur og i utforede konstruksjoner. Årsak til dette vurderes å være feil/slitasje på utvendig fuktsikring kombinert med kapillært opptrekk fra grunnen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales ytterligere undersøkelser for å fastslå årsak og omfang til påviste avvik.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark, Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong, Betongstein
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2

Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning, men det bemerkes likevel stedvis mindre riss og sprekkdannelser.

Det gjøres oppmerksom på at kontrollen av boligens grunnmur ble svært begrenset da store deler av utvendige overflater er skjult under terrengnivå og innvendige overflater mot terreng i kjeller er utforet og kledd med plater.

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng	TG-2

Overflater mot terreng i kjeller er utforet og kledd med plater. Slike konstruksjoner under bakkenivå er alltid å betegne som en risikokonstruksjon med små marginer for at skader skal kunne oppstå og med relativt høy skadefrekvens. Som beskrevet under punkt "Drenering" er det påvist fuktavvik over faregrensen for at skader kan oppstå i utforede konstruksjoner under terreng.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales ytterligere undersøkelser for å fastslå årsak og omfang til påviste avvik.

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik.	

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik.	

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse
Boligens vinduer og balkongdør fremstår med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer i kjeller er datostemplet 2020. Vinduer og balkongdør i 1.etg og loft er datostemplet 2022.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved boligens vinduer og balkongdør.	

6.7 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger **TG-1**

Utover normal aldringsmessig slitasje og stedvis noe ufagmessig utførelse er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik.

Det er påvist at kledningen er etablert i luftet utførelse og at det er brukt musesperre. Det gjøres likevel oppmerksom på at det kun er utført stikkprøvekontroller og at det derfor ikke kan utelukkes avvik på øvrige deler av konstruksjonen.

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Delvis innredet / kaldtloft
Er loftet innredet etter byggeår?	Ukjent
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) **TG-2**

Ved en kontroll av kaldloft er det påvist avvik på dampsperre mellom varme og kalde konstruksjoner. Dette fører til fare for kondensering ved at varm luft fra underliggende rom føres opp til kalde verflater på loft. Videre bemerkes det at loftet vurderes å ikke være tilfredsstillende luftet og flere luftekanaler er ikke tilfredsstillende isolert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i påviste avvik er det påregnelig med tiltak.

6.9 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp **TG-1**

Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik.

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ja

Oppsummering av takkonstruksjon **TG-2**

Ved em visuell kontroll fra bakkenivå er det påvist svanker/skjevheter i boligens takkonstruksjoner. Årsak og omfang til dette er ukjent.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales ytterligere undersøkelser for å fastslå årsak og omfang til påviste avvik.

6.11 Taktekking

Type tekking	Metallplater
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking	TG-2

Utvendig taktekking er av ukjent alder. Det kan synes som at metallplater kun er etablert direkte på opprinnelig taktekking(eternitt) og taktekkingen vurderes derfor å ha oppnådd forventet brukstid. Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist noe ekstra slitasje og begynnende rust i ender på flere metallplater.

Det gjøres oppmerksom på at kontrollen er begrenset til visuelle observasjoner fra bakkenivå og fra vinduer på loft. Det er derfor ikke foretatt en tilfredsstillende kontroll av beslagsløsninger og det kan derfor ikke utelukkes avvik.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i alder, slitasje og påviste avvik er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

Oppsummering av utstyr på tak	TG-3

Det er ikke etablert tilfredsstillende snøfangere på utvendige takflater.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Påviste avvik anbefales utbedret med tanke på personsikkerhet.

Utbedringskostnader	**10 000 - 50 000**

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-3

Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning, men det gjøres oppmerksom på betydelige skjevheter på gulv på loft. Gulv i 1.etg og i kjeller er avrettet.

Utbedringskostnader	**Ingen umiddelbar kostnad**

6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Nei
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ildsted/skorstein **TG-2**

Det er påviste skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig eller sikkerhetsmessig betydning. Uavhenging av dette gjøres det oppmerksom på at slike eldre teglsteinspiper erfaringsmessig har behov for rehabilitering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i alder og type pipe er det påregnelig med en rehabilitering i tiden som kommer. For ytterligere informasjon om tilstand og krav til pipe/ildsted anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

6.15 Kjøkken: 1.etg

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning **TG-1**

Utover normal bruksslitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved kjøkkeninnredning.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk **TG-2**

Omluftsvifte vurderes å fungere som tiltenkt, men det vurderes å ikke være en tilfredsstillende løsning så lenge de ikke er etablert annet mekanisk avtrekk fra rommet.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra rommet.

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Dagens innredning og bruk av boligen avviker fra godkjent byggesak oversendt fra kommunalt arkiv. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kjeller ikke er godkjent som en selvstendig bruksenhet. Arealet er kun godkjent som tilleggsareal til egen boenhet.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
Det foreligger ingen midlertidi brukstillatelse eller ferdigattester.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.17 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er oppført i tre og fremstår i lukket utførelse.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av trapp	**TG-2**
Innvendig trapp var ikke ferdigstilt på befaringsdagen. Det er påvist manglende håndløper på den ene siden av trappeløpet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Påviste avvik anbefales utbedret med tanke på personsikkerhet.	

6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Omfang og utførelse er ukjent.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**
Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt.	

6.19 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Omfang og utførelse er ukjent.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert
Oppsummering av vannledninger	**TG-1**
Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt.	

6.20 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Omfang og utførelse er ukjent.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-1**

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det er ikke påvist åpenbare feil eller mangler ved boligen elektriske anlegg. Det er fremlagt dokumentasjon på utførte arbeider på anlegget.

6.21 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er installert en luft-luft varmepumpe. Denne er datostemplet 2023.	
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke fremlagt servicehistorikk.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Ukjent

Oppsummering av varmesentral	TG-1
Varmepumpe vurderes å fungere som tiltenkt.	

6.22 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Loft

Fundament
Plassert på gulv

Årstall
2023

Størrelse
101 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Varmtvannsbereder vurderes å fungere som tiltenkt og er tilfredsstillende lekkasjesikret.	

6.23 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Kjeller

Fundament
Plassert på gulv

Årstall
2016

Størrelse	
200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**
Varmtvannsbereder vurderes å fungere som tiltenkt og er tilfredsstillende lekkasjesikret.	

6.24 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjeller	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2009	
Størrelse	
200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**
Varmtvannsbereder vurderes å fungere som tiltenkt og er tilfredsstillende lekkasjesikret.	

6.25 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Boligen ventileres med naturlig avtrekk via ventiler på vinduer og vegger.

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Boligens ventilering vurderes å fungere som tiltenkt.

For egen vurdering av avtrekk fra våtrom og kjøkken se respektive punkter i rapporten.

6.26 Våtrom: Baderom 1.etg

Overflate

Beskrivelse av overflate

Baderommet fremstår med flislagte overflater.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater **TG-2**

Utover normal bruksslitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved baderommets overflater.

Fallforhold tilfredsstiller ikke forskrifrskrav. Ved en enkel nivellering er det påvist tilnærmet flatt gulv med svakt fall lokalt i dusjsonen.

Vannsikkerheten vurderes å være ivaretatt ved at det er dokumentert god oppbrett på tettesjikt ved dørterskel.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast, Rustfritt stål
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-1**

Det er ikke påvist symptomer på svikt i baderommets tettesjikt.

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Baderommet vurderes å ha tilfredsstillende ventilering.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-IU**

Det er ikke foretatt hulltaking da overflater som er regelmessig utsatt for fukt grenser inn mot yttervegg og vegg med kjøkkeninnredning.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Overflate

Beskrivelse av overflate
Rommet fremstår med belegg på gulv og baderomsplater på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater **TG-2**

Utover normal bruksslitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved rommets overflater.

Fallforhold tilfredsstiller ikke forskriftskrav. Ved en enkel nivellering er det påvist fall til sluk, men det laveste punktet er midt på gulvet.

Vannsikkerheten vurderes å være ivaretatt ved at det er etablert god oppbrett på tettesjikt ved dørterskel.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1

Det er ikke påvist symptomer på svikt i rommets tettesjikt.

Det forutsettes at baderomsplater er montert iht. gjeldene anvisninger. Dette lar seg ikke kontrollere på en tilfredsstillende måte.

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Rommet vurderes å ha tilfredsstillende ventilering.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-IU

Det er vurdert å ikke være hensiktsmessig med hulltaking da overflater ikke er regelmessig utsatt for fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.28 Våtrom: Baderom/vaskerom kjeller

Overflate

Beskrivelse av overflate

Rommet fremstår med flis på gulv og flis kombinert med malte overflater på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater **TG-2**

Utover normal bruksslitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved rommets overflater.

Fallforhold tilfredsstiller ikke forskriftskrav. Ved en enkel nivellering er det påvist fall til sluk.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-1**

Det er ikke påvist symptomer på svikt i tettesjikt, men det gjøres likevel oppmerksom på ukjent utførelse/oppbygning.

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Rommet vurderes å ha tilfredsstillende ventilasjon.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-IU**
Det er ikke foretatt hulltaking da dusjsonen grenser mot yttervegger og overflater ikke er regelmessig utsatt for fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.29 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.30 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.31 Toalettrom

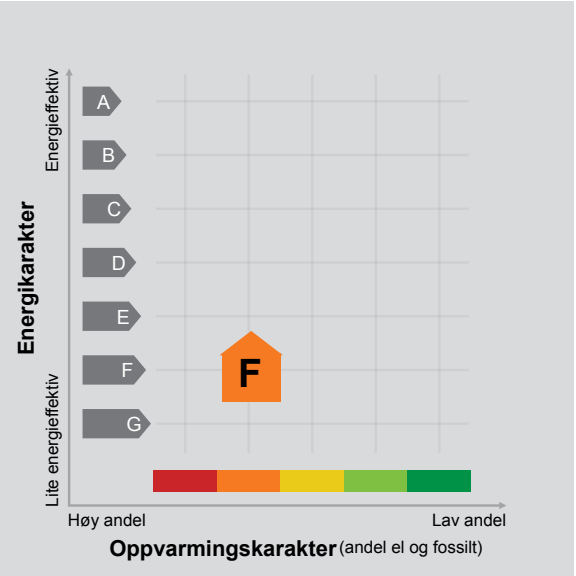
Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.32 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

ENERGIATTEST

Adresse	Kvenildveien 14
Postnummer	7072
Sted	HEIMDAL
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	313
Bruksnummer	199
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182489123
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-150698
Dato	04.08.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montering tetningslister
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Spar strøm på kjøkkenet
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1962
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	151
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-enova.pdf).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 3: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Brukertiltak

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 11: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

KVENILDVEGEN 14 AS

Brøttemsvegen 540
7549 TANEM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Brit Furu	BYGG-20/88607 oppgis ved alle henvendelser		12.05.2020

Kvenildveien 14, godkjent bruks- og fasadeendring

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	313/199/0/0
Ansvarlig søker:	KVENILDVEGEN 14 AS
Tiltakshaver:	KVENILDVEGEN 14 AS

VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknaden. Arealene i kjelleren ombygges og bruksendres. Etter ombygging tilfredsstiller arealene gjeldende krav til rom for varig opphold der disse brukes som tilleggsarealer til egen boenhet. Rommene i sokkeletasjen er ikke godkjent som egen boenhet.

Vi viser til plan- og bygningsloven (pbl) §§ 20-2 og 21-4.

Byggesakskontoret godkjenner avkjørsel fra kommunal veg til eiendommen, jf. vegloven § 40.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Brit Furu
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon
Vi mottok søknaden 21.04.2020.

Tegninger og dokumentasjon mottatt samme dato ligger til grunn for vår behandling av søknaden.

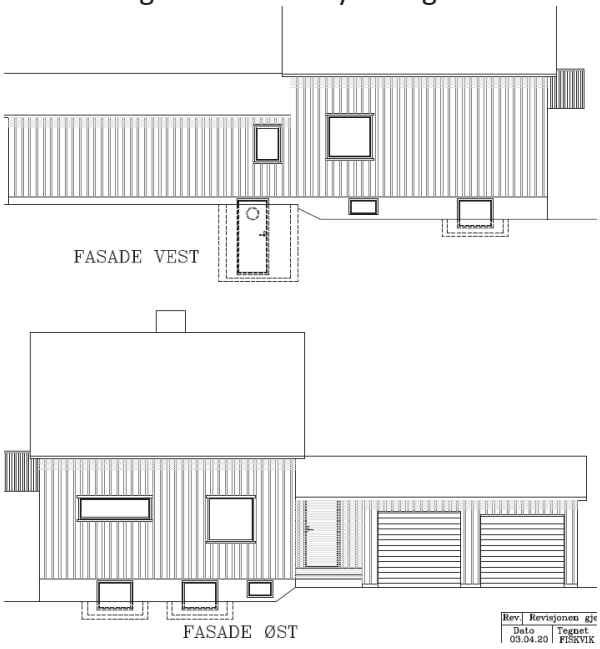
Søknaden gjelder følgende:
- Bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel
- Etablering av utvendig nedgang/inngang
- Endring av størrelse 3 vinduer i kjeller tilbygg og fasadeendring.

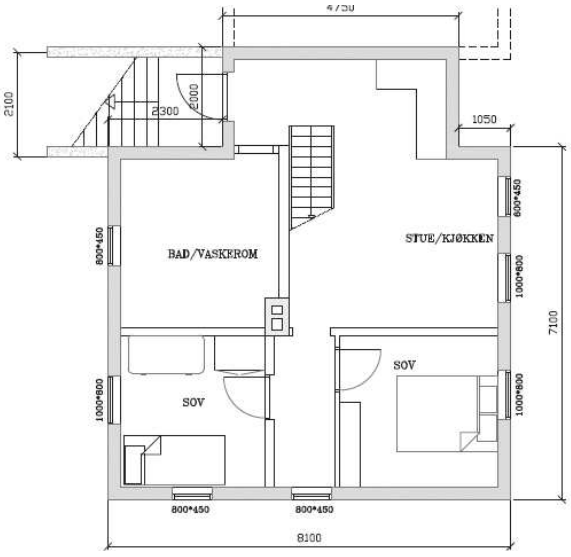
Planstatus
Eiendommen er omfattet av kommuneplanens arealdel, vedtatt 21.03.2013. Eiendommen er vist som boligbebyggelse.

Eiendommen er også omfattet av reguleringsplan R 0012, vedtatt 08.08.1950. Eiendommen er regulert til boligformål.

Naboer
Naboer og gjenboere er varslet. I følge mottatt dokumentasjon har det ikke kommet merknader til søknaden.

Byggeprosjektet
Tiltaket består i å bruksendre bodarealer i eksisterende kjeller. Rommene godkjennes som supplerende oppholdsrom til eneboligen forøvrig. Dokumentasjon viser at rømningsforhold fra kjelleren blir ivaretatt ved etablering av utvendig trapp til kjelleren. Større vinduer gir bedre lysforhold til kjellerrommene. Vi forutsetter at øvrige, tekniske forskriftskrav ivaretas for å oppnå tilstrekkelig kvalitet i de nye boligrommene.





Illustrasjonenene viser nye fasader med større vinduer og adkomst, samt ny planløsning for kjelleretasjen

På bakgrunn av vurderingen over godkjenner Byggesakskontoret søknaden og arbeidene kan startes opp.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter

Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter (jf. fakturaer) innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

Gebyrregulativet finnes på kommunens nettside: www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?

Klagen sendes Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til bygningsrådet for behandling. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Fylkesmannen i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag dere mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom dere klager så sent at det kan være uklart for oss om dere har klaget i rett tid, bør dere oppgi datoen for når dere mottok dette brevet. Dersom dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Dere kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker dette.

Rett til å kreve begrunnelse

Dersom dere mener Byggesakskontoret ikke har begrunnet vedtaket, kan dere kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen dere mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen

Dere må presisere:

- hvilket vedtak dere klager over
- årsaken til at dere klager
- den eller de endringer som dere ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

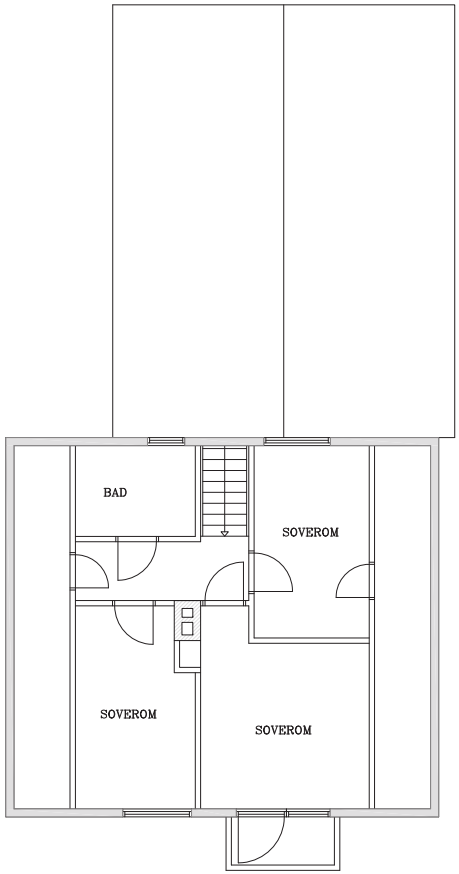
Selv om dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf.

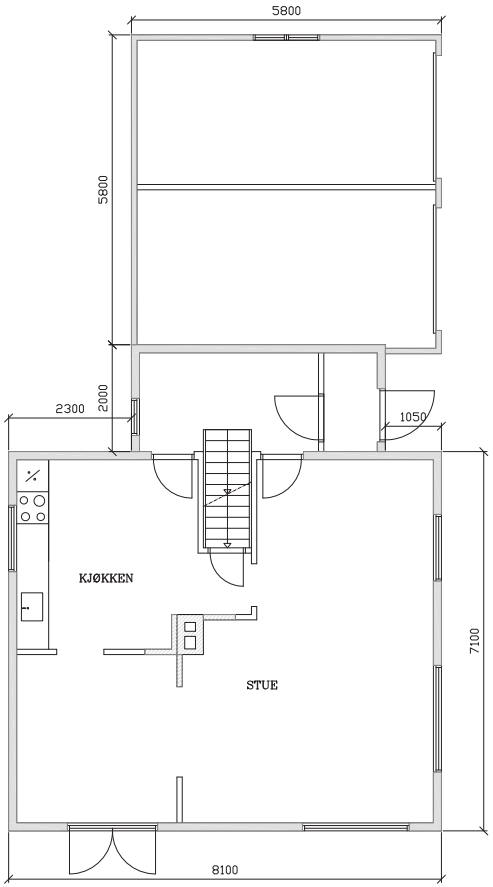
forvaltningsloven § 42.

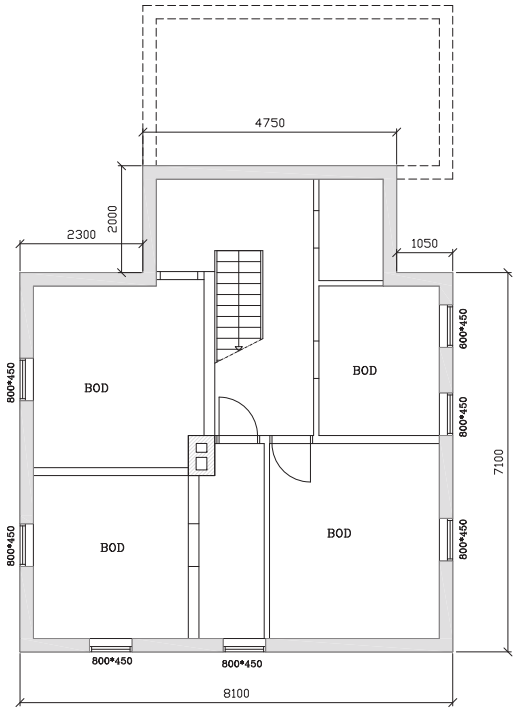
Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

Byggesakskontoret kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

Kostnader ved klagesaken
Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.





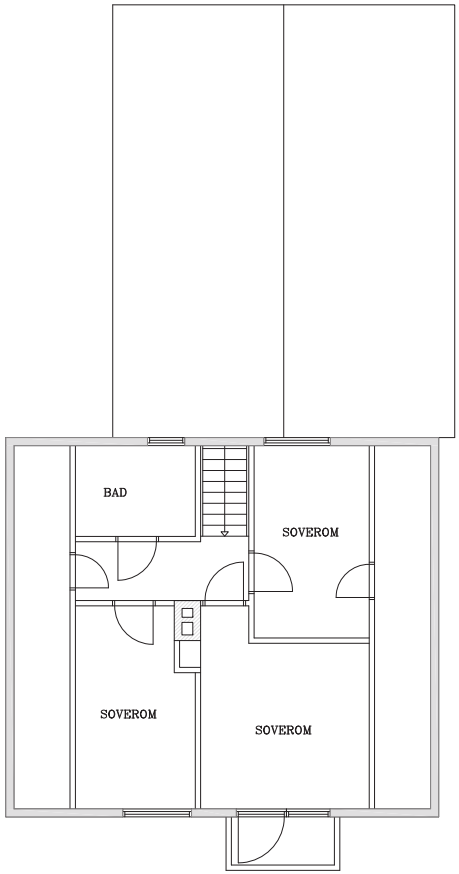


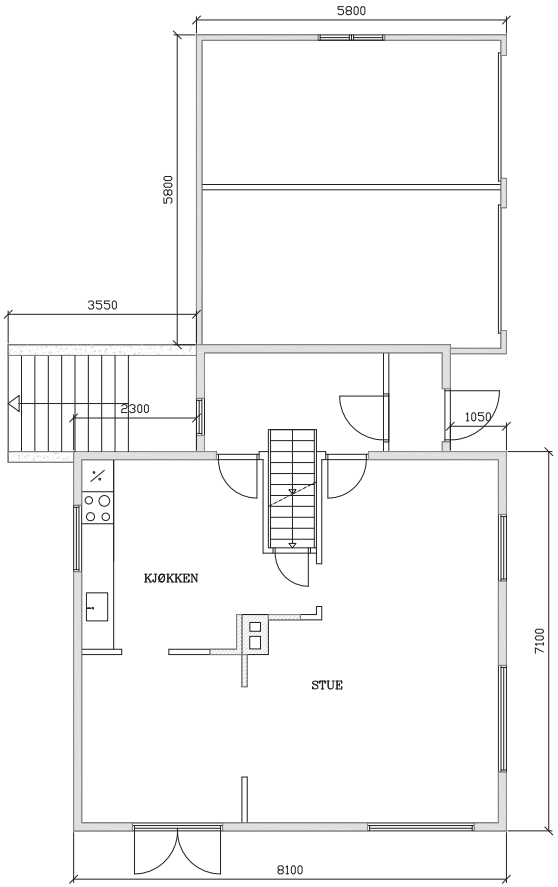
Rev.	Revisjonen gjelder		Dato
Dato 03.04.20	Tegnet FISKVIK	M.stokk 1:100 A3	

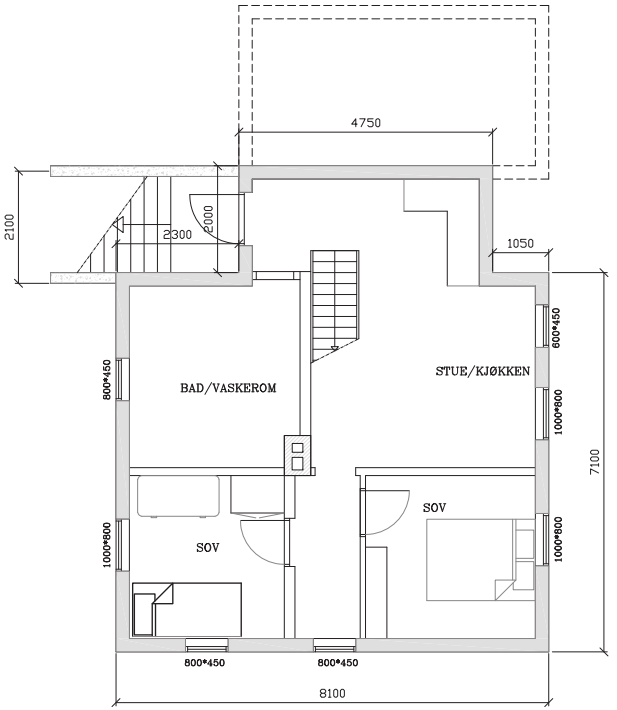
BN ENTREPRENØR AS
TEMPEVEGEN 19
7031 TRONDHEIM

KVENILDVEIEN 14
7072 HEIMDAL
GNR/BNR 313/199

TEGN. 2020 – 60–1
PLAN KJELLER, 1. OG 2. ETG
EKSISTERENDE SITUASJON





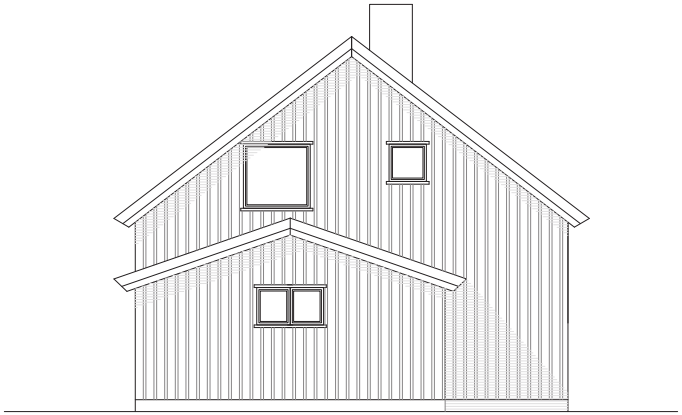


Rev.	Revisjonen gjelder		Dato
Dato 03.04.20	Tegnet FISKVIK	M.stokk 1:100 A3	

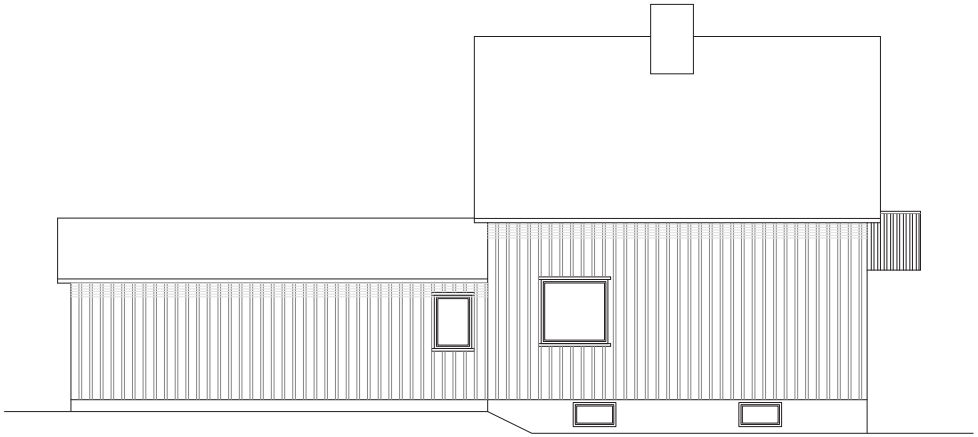
BN ENTREPRENØR AS
TEMPEVEGEN 19
7031 TRONDHEIM

KVENILDVEIEN 14
7072 HEIMDAL
GNR/BNR 313/199

TEGN. 2020 – 60–10
PLAN KJELLER, 1. OG 2. ETG
NY SITUASJON



FASADE NORD



FASADE VEST



FASADE SØR



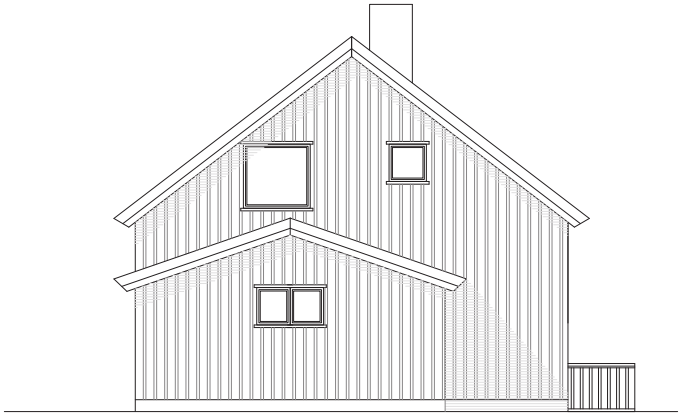
FASADE ØST

Rev.	Revisjonen gjelder		Dato
Dato 03.04.20	Tegnet FISKVIK	M.stokk 1:100 A3	

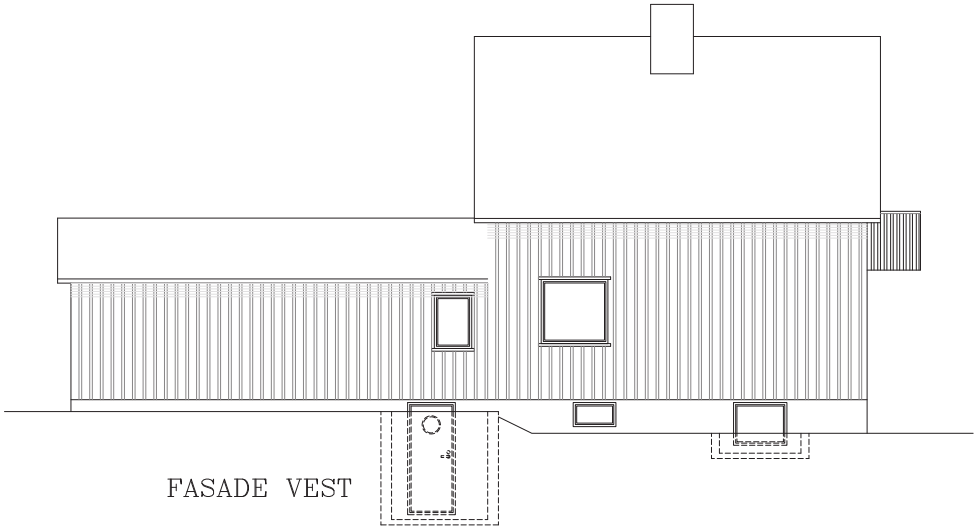
BN ENTREPRENØR AS
TEMPEVEGEN 19
7031 TRONDHEIM

KVENILDVEIEN 14
7072 HEIMDAL
GNR/BNR 313/199

TEGN. 2020 – 60–2
FASADER
EKSISTERENDE SITUASJON



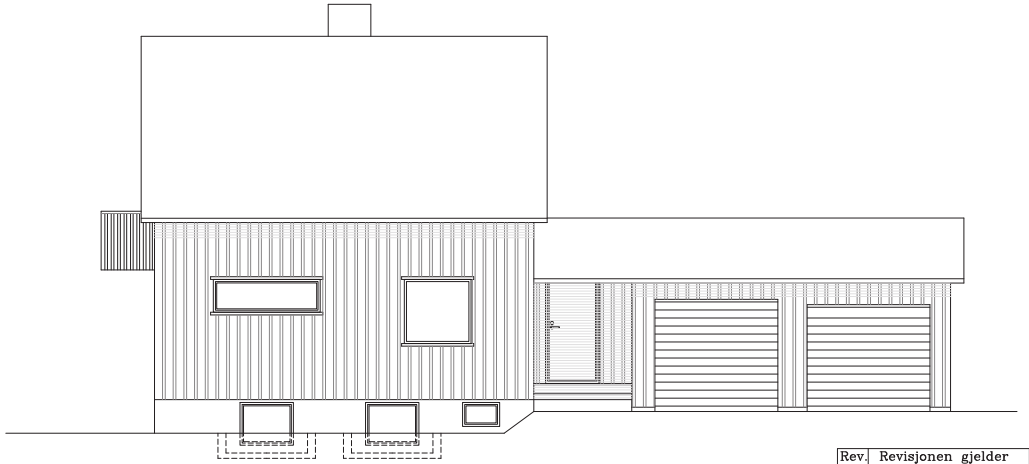
FASADE NORD



FASADE VEST



FASADE SØR



FASADE ØST

Rev.	Revisjonen gjelder		Dato
Dato 03.04.20	Tegnet FISKVIK	M.stokk 1:100 A3	

BN ENTREPRENØR AS
TEMPEVEGEN 19
7031 TRONDHEIM

KVENILDVEIEN 14
7072 HEIMDAL
GNR/BNR 313/199

TEGN. 2020 – 60–20
FASADER
NY SITUASJON

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD
HOLTERMANNSV. 1 - TLF. 32 000

GG

28

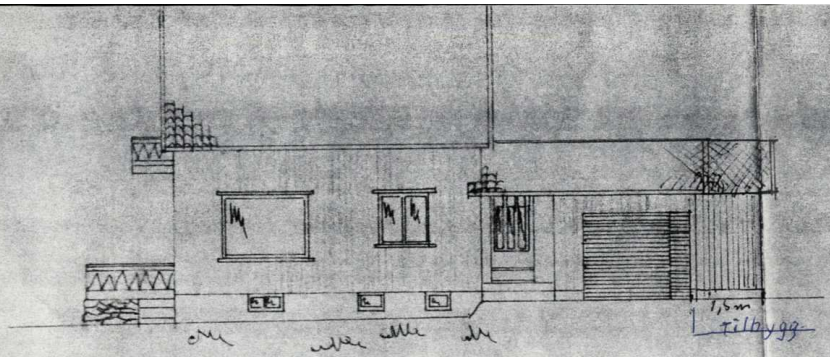
G.nr. 313	Br.nr. 199	Bygningsrådets møte	
Matr.nr. Kvenildveien 14		den 29.5.79	Sak nr. B 738/79

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av bygningslovens § 14, nr. 2, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak. Avgjørelsen kan påklages til bygningsrådet innen 3 uker.

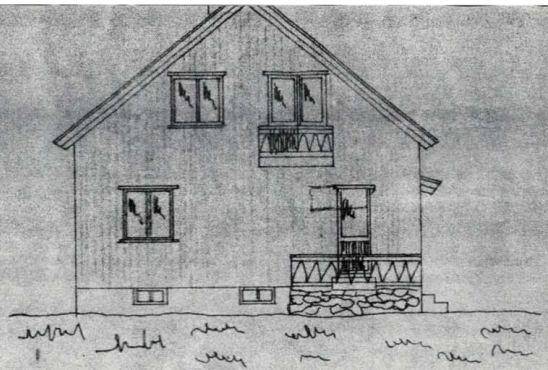
Byggemelding fra John Sundstrøm på utvidelse av garasje på Kvenildveien 14.

Vedtak.

Planene godkjennes.
Bygget må fundamenteres frostfritt og skal innvendig ha tennvernende kledning av minst klasse A-lo.
Det må utvendig få samme behandling på vegger og tak som bestående tilbygg.
Ansvarshavende må innhente ansvarsrett hos bygningssjefen før arbeidet tar til.

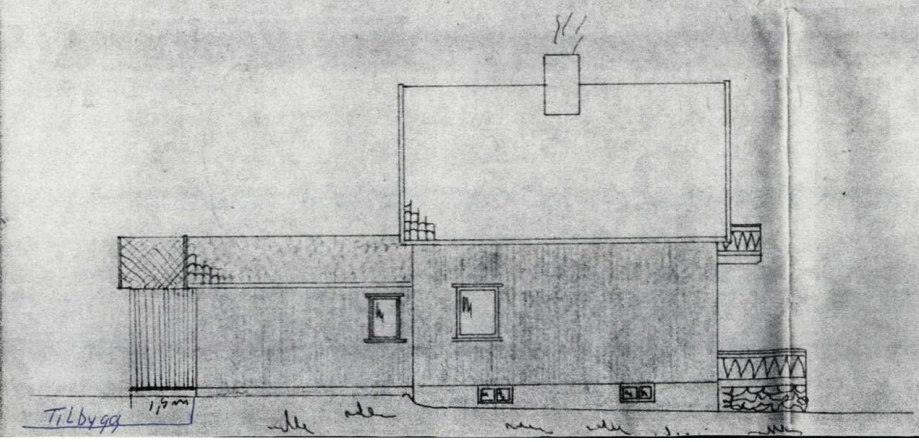


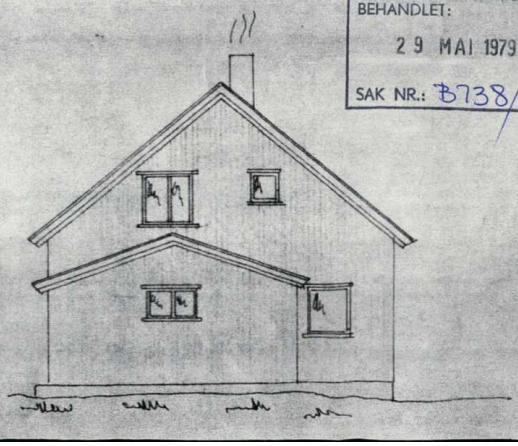
Mot øst



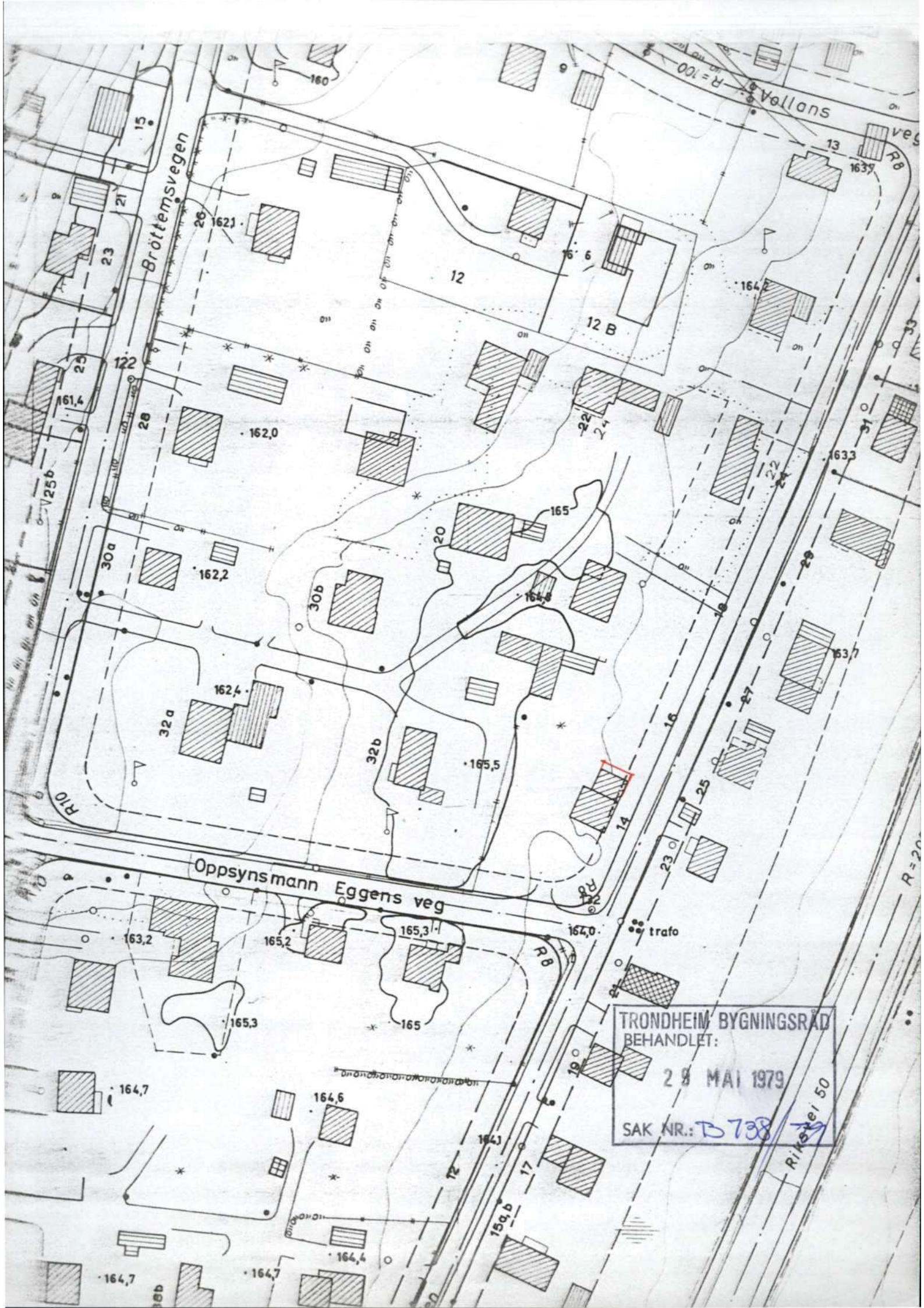
Mot syd

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD
BEHANDLET:
29 MAI 1979
SAK NR.: B738/79





John Sundstrøm
Kvenildv. 14 Heimdal


Vollans veg
Brøttemsvegen
Oppsynsmann Eggens veg
12
12 B
trafo
TRONDHEIM BYGNINGSRÅD
BEHANDLET:
28 MAI 1979
SAK NR.: B 738/79

1. Salgsoppgave

Kan legge til følgende i salgsoppgave:

Utviklingsmuligheter

Eier har blitt kontaktet av boligutvikler som ser mulighet for å fradele tomten og oppføre 1–2 boenheter. Dette kan øke den totale verdien på eiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

2. Info til megler

Info som gjør det lettere for megler å svare hvis interessenter vil høre mer.

Generelt

- Stor tomt: 1 255 m^2
- Fysisk plass til 1–2 boenheter (men det er ikke gjort grundige undersøkelser ennå)
- Vannledning må trolig flyttes
- Boligutvikler kan:
    - Bistå ny kjøper i hele eller deler av en utviklingsprosessen (fradeling, rammetillatelse, bygging, salg)
    - Eventuelt kjøpe fradelt tomt

Om fradeling

En fradelt tomt får eget gårds- og bruksnummer og kan omsettes fritt.

Rammetillatelse

Det å kjøpe tomt uten å vite om man får bygge medfører stor risiko for kjøper. En rammetillatelse betyr at kommunen har godkjent hva som kan bygges på tomta – inkludert plassering, størrelse og utforming av bygget. Det vil også foreligge tegninger av prosjektet, slik at entreprenør kan gi pris på oppføringen, og kjøper får se hvordan boligen blir. Dette reduserer risikoen for kjøper, som også slipper å bruke tid og penger på å søke selv. Alt dette gjør prosjektet mer attraktivt i markedet.

Oppføring og salg av prosjektert bolig

Å oppføre og selge en prosjektert bolig kan potensielt gi høyere gevinst enn å selge tomta med rammetillatelse. Hvis innvilget ramme kan vi gi et uforpliktende tilbud på oppføring av bolig. Videre kan dere kontakte megler for å få et prisestimat på tomt med ramme og forventet salgsverdi på bolig.

Vi kan også bistå i forbindelse med salg av prosjektert bolig.
Dersom det foreligger rammetillatelse, kan vi utarbeide et konkret pristilbud på oppføring av boligen slik den er godkjent. I tillegg kan vi utarbeide illustrasjoner og visualiseringer – både av eksteriør og eventuelt interiør – slik at prosjektet fremstår helhetlig og attraktivt for potensielle kjøpere.

Dette gjør at en salgsannonse ikke bare inneholder informasjon om rammetillatelse, men også viser hvordan boligen vil se ut og hva det koster å få den oppført i henhold til spesifikasjonene. Det gir et mye bedre beslutningsgrunnlag for interessenter og øker sjansen for raskere og mer effektivt salg. For dette arbeidet påløper det et vederlag, som dekker både prising av boligen og utarbeidelse av illustrasjoner og salgsmateriell. Pris avtales nærmere basert på prosjektets omfang. Deretter kan dere velge hva som er mest hensiktsmessig for dere.

Vederlag

Dersom entreprenørens tilbud om oppføring av bolig blir akseptert av forbrukeren, og avtalen gjennomføres, beregnes intet særskilt vederlag for utarbeidelsen av ovennevnte dokumenter. Dette vederlaget inkluderes da i tilbudet på oppføring av bolig.

3. Kort om meg



- Joakim Skaanes
- Siviløkonom fra NTNU, Masteroppgave: lønnsomhet i boligutvikling.
- Jobber med boligutvikling fulltid. Egenregi-prosjekt: byggherrerådgiving og med salg/akkvisisjon med Idehus Trondheim AS.
- Tidligere konsulent EY og Fremm rådgiving

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 313	Bnr: 199	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Kvenildveien 14 7072 HEIMDAL			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Hekk
- Teiggrensepunkt
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Gjerde
- Skjerm
- Byggetiltak
- Bolig
- Husnummer
- Annet vegareal avgrensning
- Kommunalveg gatenavn .
- Høydekurve
- Trapp
- Teiggrense god nøyaktighet
- Mast
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Frittstående mur
- Annet vegareal avgrensning
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Husnummer med bokstav
- Vegdekkekant
- Privatveg gatenavn .
- Høydekurve
- Seksjonert grunneiendom
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Skap
- Mønelinje
- Taksprang
- Flaggstang
- Loddrett mur
- Vegdekkekant
- Udefinerte bygg
- Annen næring
- Matrikkelnummer
- Europaveg gatenavn .
- Kanal og grøft
- Veg
- Eiendomsinfo

TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjïelte

Byggesakskontoret
Dokumentnr.: BYGG-20/88607-6

Andreas Hjertaas

Kvenildveien 14
7072 HEIMDAL

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
	BYGG-20/88607 oppgis ved alle henvendelser		11.03.2025

Kvenildveien 14, manglende søknad om ferdigattest

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	313/199/0/0
Bygningsnummer:	182489123
Hjemmelshaver:	Andreas Hjertaas

Vi viser til vedtak med dokumentnr. BYGG-20/88607-4, datert 12.05.2020.

Dersom byggetiltaket dere fikk godkjent er ferdigstilt i tråd med tillatelsen ber vi om at saken avsluttes med en søknad om ferdigattest.

Plan- og bygningsloven § 21-10 første ledd, sier at søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest. Ferdigattesten skal fungere som dokumentasjon på at tiltaket er utført i tråd med de krav som følger av plan- og bygningslovgivningen. Systemet er tillitsbasert og bygger på at tiltakshaver eller ansvarlig søker leverer sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse. Ved sluttdokumentasjon skal det bekreftes at tiltaket er uten vesentlige feil eller mangler i forhold til vilkår i tillatelse og krav for øvrig som følger av lov og forskrift. Ferdigattest er et krav for lovlig å kunne ta i bruk det konkrete tiltaket, jf. byggesaksforskriften § 8-1.

Vi gjør oppmerksom på at byggesaken er ansvarsbelagt, slik at det er ansvarlig søker som må fylle ut søknad om ferdigattest. Det skal også legges ved en oppdatert gjennomføringsplan. Der det kreves avfallsplan eller rapport fra miljøkartlegging, jf. byggteknisk forskrift § 9-6 og § 9-7, skal sluttrapport som dokumenterer faktisk disponering av avfallet vedlegges søknad om ferdigattest. Vi minner om at det er tiltakshaver sitt ansvar å fremskaffe nye ansvarlige foretak ved opphør eller andre endringer i ansvarsrettene.

I denne byggesaken var KVENILDVEGEN 14 AS ansvarlig søker. Siden foretaket er avviklet må dere som tiltakshaver finne et nytt foretak som kan erklære ansvarsrett som ansvarlig søker. Foretaket må være registrert i Foretaksregisteret, Enhetsregisteret eller tilsvarende utenlandske registre og inneha tilstrekkelig kompetanse innenfor fagfeltet.

Er byggetiltaket derimot ikke påbegynt, må byggetillatelsen anses som bortfalt og byggesaken vil

dermed bli avsluttet hos oss. Det følger av plan- og bygningsloven § 21-9 at en tillatelse faller bort hvis tiltaket ikke er satt i gang senest tre år etter at tillatelse er gitt. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år.

Byggesakskontoret jobber kontinuerlig med å avslutte gamle byggesaker. Med henblikk på datoen for deres byggetillatelse finner vi det betimelig å anmode om at deres sak avsluttes med en søknad om ferdigattest eller opplysninger om status på byggearbeidene.

Søknadsskjema for ferdigattest.

Henvendelser rettes til Byggesakskontoret på telefon 72542500 eller på epost byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no. Vennligst oppgi saksnummer BYGG-20/88607 ved alle henvendelser.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

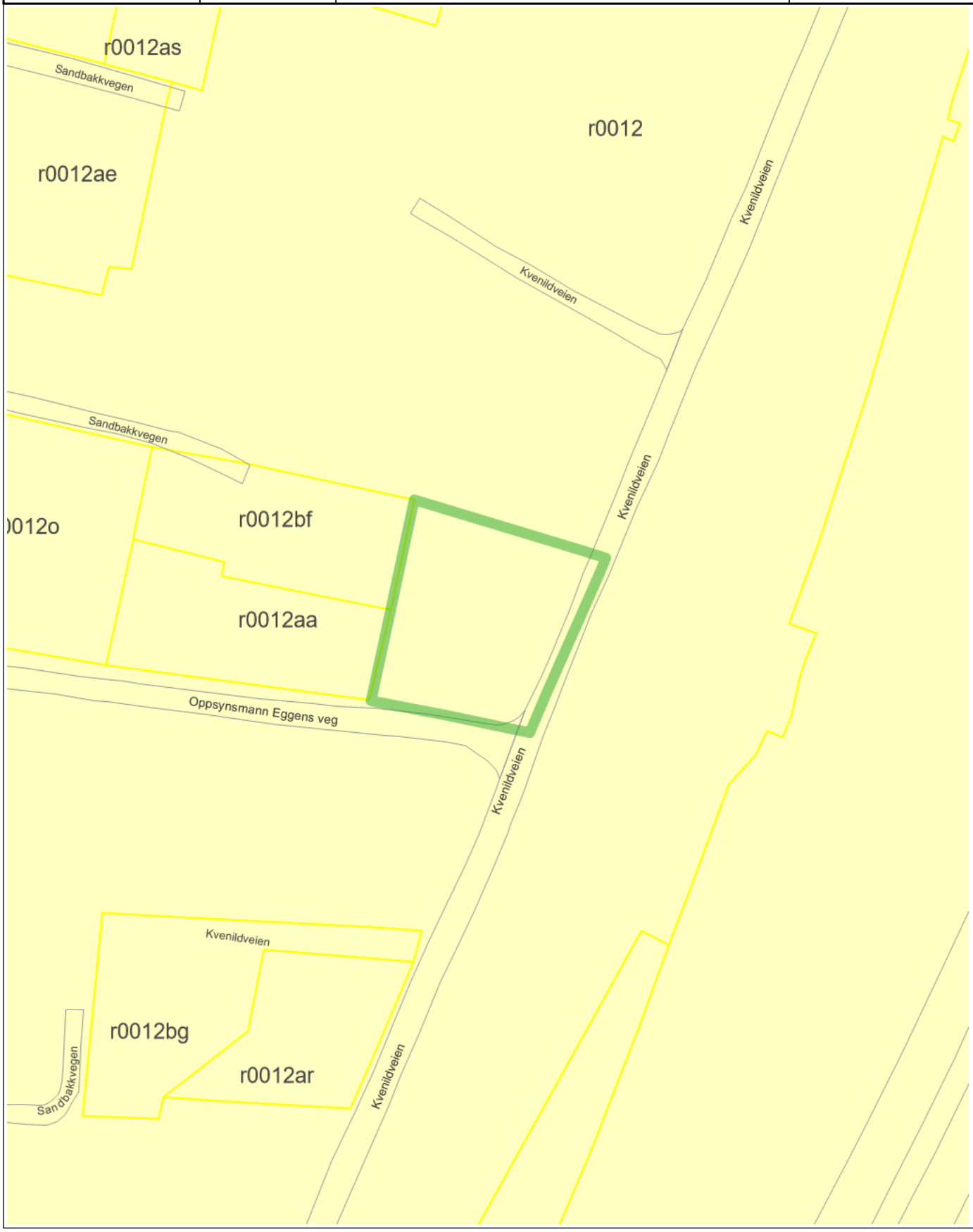
Vedlegg: Kvenildveien 14, godkjent bruks- og fasadeendring

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 313	Bnr: 199	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Kvenildveien 14 7072 HEIMDAL			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Veg

Europaveg gatenavn .

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

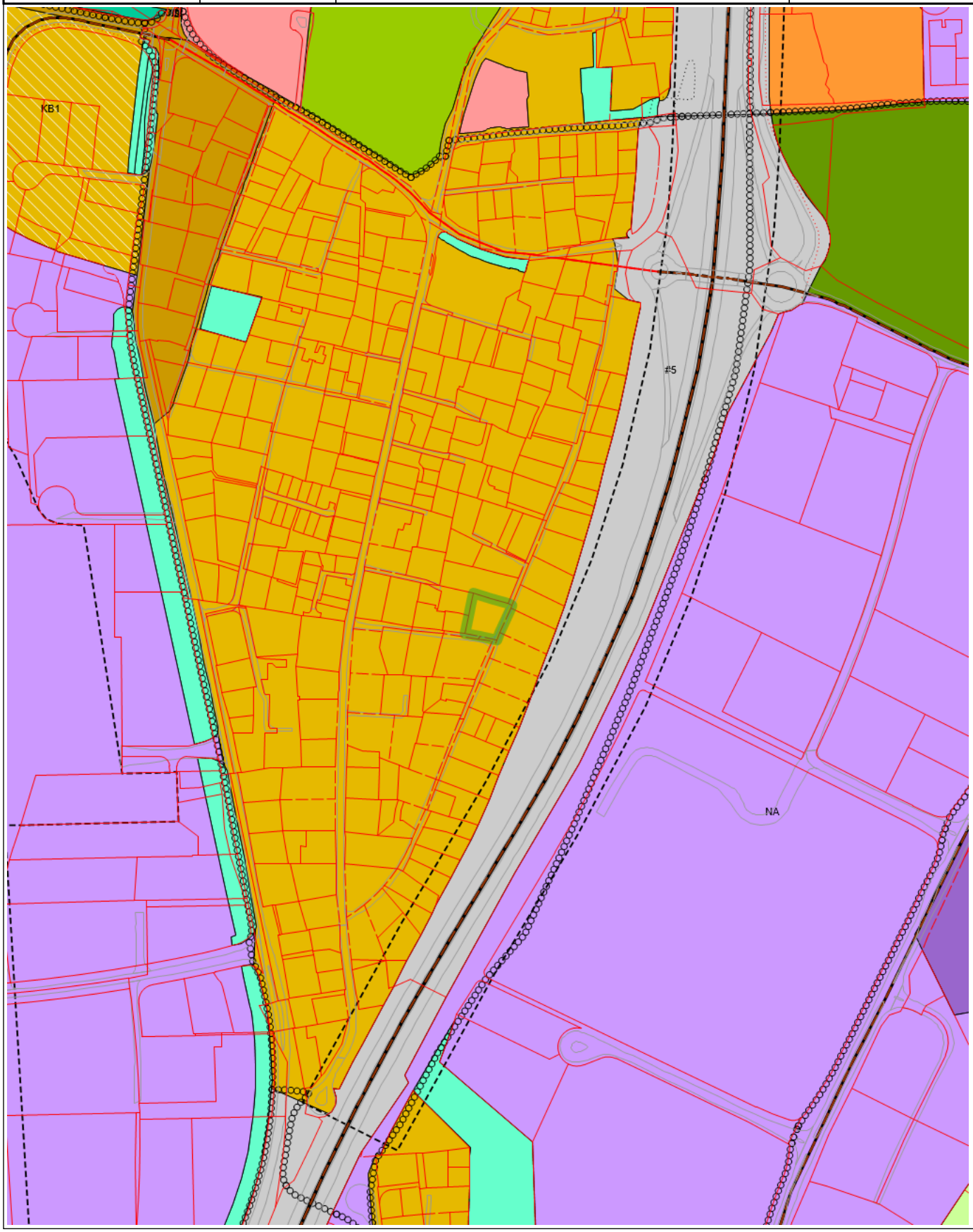
RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 313	Bnr: 199	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Kvenildveien 14 7072 HEIMDAL			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Bestemmelsesområde #5 Støy langs E6
- Bestemmelsesområde #8 #9 Framtidig godsterminal
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Kollektivtrase
- Framtidig kollektivtrase
- Fjernveg
- Hovedveg
- Hovedveg bru
- Framtidig hovedveg
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 2
- Byggesone 3
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Næringsbebyggelse
- Framtidig næringsbebyggelse
- Idrettsanlegg
- Framtidig idrettsanlegg
- Andre typer bebyggelse og anlegg
- Framtidig kombinert bebyggelse og anlegg
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Blå/grønnstruktur
- Framtidig blå/grønnstruktur
- LNFR

Kartverket

NYLANDER &PARTNERS, TRONDHEIM SENTRUM
GRYTA 2 B
7010 TRONDHEIM

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Sivert Granheim 1250177
Vår referanse: 3794280/26777062
Bestilling: C3 2025-07-16 (2) 143

Dato
16.07.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
~~403637~~ 403673	107	19.10.1961	BESTEMMELSE OM VANNLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5001 TRONDHEIM	313	199	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1961/403673/107
Attesteringstidspunkt 2025-07-16 12:46

Dagbok nr. 3673 1961.
Midt - Trøndelag sorenskriverembete

19/10

Til innhefting i panteboka.

Skjøte.

Undertegnede Tiller kommune v/ordfører Gj.Thonstad,

født *(Datum og årstall)*

skjøter og overdrar herved til herr John Sundström, Heimdal

født 23.7.1921 *(Datum og årstall)*

min/vår eiendom "Leikvoll"

g.nr. 47 *br.nr.* 199 *av skyld mk.* 0,01 *i* Tiller *herred*[1])

matr.nr. *i* [1])

for en kjøpesum stor kr. 5.273-kronerfemtusindtohundreogsyttitre o/loo

som er avgjort på omforenet måte.

Heimdal Vassverk har rett til å ha liggende en 8" vannledning over parsellen.

Nr. 41 a. Eneret: Sem & Stenersen i Oslo 10-58.

Heimdal, den 17. oktober 1961

Gj. Thonstad ordfører

(Utstederens underskrift)

Vi / jeg bekrefter herved at ordfører Gj.Thonstad, *har underskrevet dokumentet i vårt / mitt nærvær og at underskriveren er over 21 år.*

A. Skjegstad Dyrung

(Attesten undertegnes, enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig eller autorisert eiendomsmekler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers erhvervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. I, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

den .....

Til vitterlighet:

1. .....

2. .....

[1]) *Det som ikke passer strykes.*
NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.

Nr. 146.
På lager: Sem & Stenersen A. Oslo
12—59.

Kr 10.-
- 60.-
70.-

Byggemelding. Kvenildv. 14

Til Tiller byggningsråd

Med dette meldes at det på gårds-nr. ~~47~~ 313 bruks-nr. 199

parsell av Kvenildskogen ved Kvenildveien

skal utføres byggearbeider i samsvar med vedlagte tegninger.

Vedlagte tegninger

Bygningens flateinnhold Garasje
Hovedbygning 67 m²
~~Uthus~~ 17.9 m² tilsammen

Bygningens bestemmelse Se vedlagte tegning.

Bygningens høyde Se vedlagte tegning.

Etasjenes antall og høyde Se vedlagte tegning.

Grunnens beskaffenhet Grus og sand.

Kloakk og drenering 4" Soil innv. og 4" Cementrør ute.
Dobbelt drensledning kring kjellet.

Fundamentering og kjellermurer: Kjellermurer oppføres av betongblokker. –
(Forøvrig se tegning.) Begge pusses og glattes

Isolasjon Steinull - godkjent som isolasjon.

Bygningsmateriale

Se vedlagte tegning.

Innredning i kjeller Se vedlagte tegning.
Forøvrig bordvegg nyttes kvist - i skillevegger
benyttet fra murbrot hvor mulig stender - og bræmrk
nyttes. Innredning på loft 3/4" gipsspunel i tak. Tak i vaskerom
pusses på fiberplater.
Se vedlagte tegning.

Trappeantall 2 trapper. (se tegning.)

Taktekning Papp takpapp - og Sementstein.

Antall piper 1 murpipe med lufthåpning.

Antall tilhørende ildsteder 4 stk. 1 i kjeller.
2 i 1. etg.
1 i 2 etg.

Trukne røkrør ingen.

Særegne konstruksjoner Ingen.

Lokum Ingen.

Stall, fjøs, grishus, hønsehus etc.

Heimdal den 10 april 1961

Eierens navn: John Lundström

Melderens navn og adresse:

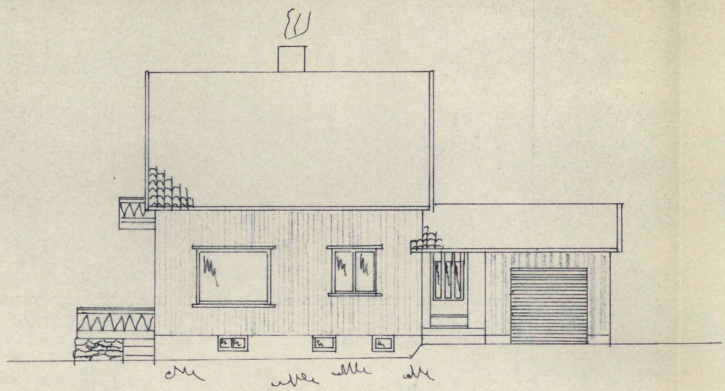
Ansvarshavende:

Godkjent med merknad, den 18.5.1961

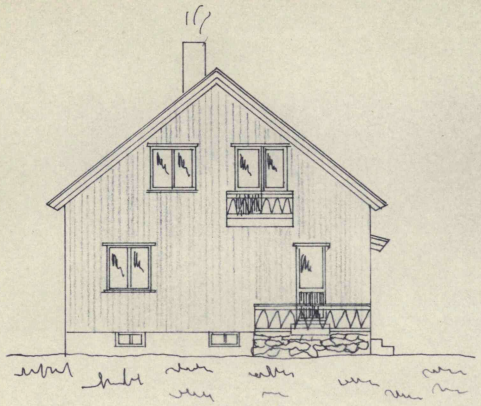
Vedtak: Lufting fra bad og klossett må anordnes. P.gr.a. det lange spenn over stua bør innleggen dragers fra vegg ved pipe og brannherdig himling i et hobbyrom.

TILLER BYGNINGSRÅD
HEIMDAL

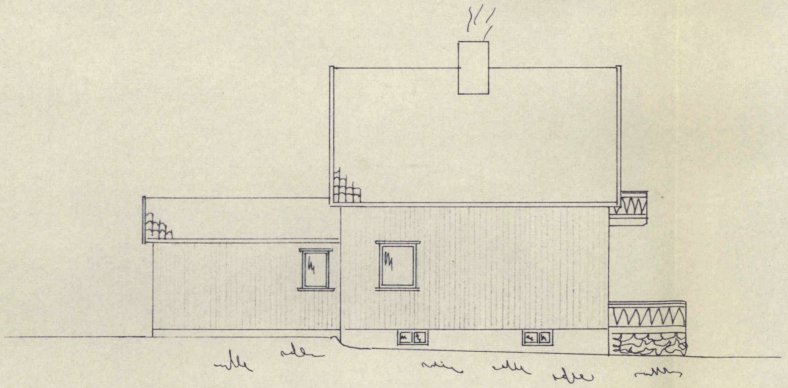
19/5-61
Gj. Thomsen



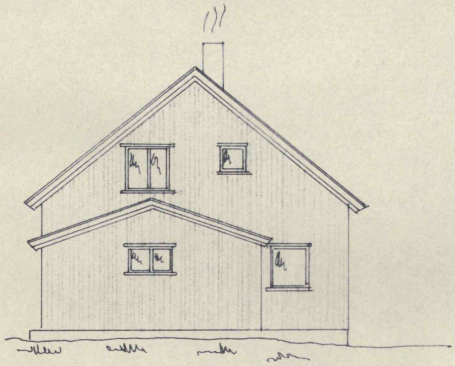
Mot øst



Mot syd



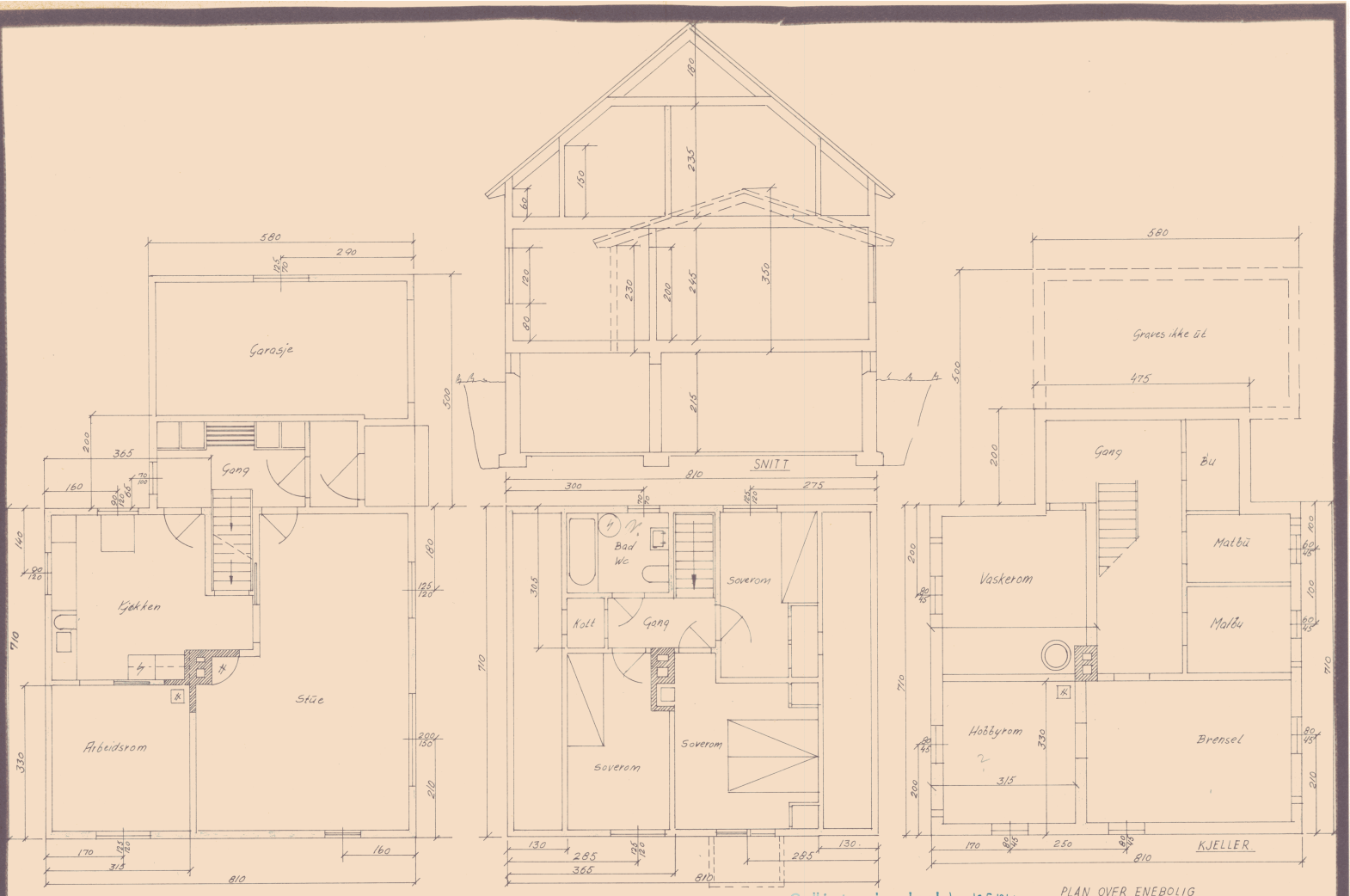
Mot vest



Mot nord

Godkjent med merknad, den 18/6-61
TILLER BYGNINGSRÅD
HEIMDAL

FASADER AV ENEBOLIG
FOR JOHN SUNDSTRØM HEIMDAL
MÅLESTOKK 1:100 16-2-60 JC


580
290
Garasje
520
200
365
Gang
160
140
180
Kjøkken
710
Stue
Arbeidsrom
330
210
170
315
160
810
1. ETASJE
180
235
150
60
120
230
220
265
350
80
215
SNITT
810
300
275
Bad
Wc
305
Soverom
Kott
Gang
710
Soverom
Soverom
130
285
365
810
285
130
2. ETASJE
580
Graves ikke ut
475
520
200
Gang
Bu
Vaskerom
Malbu
Malbu
710
Hobbyrom
330
Brensel
315
200
210
170
250
810
KJELLER
Godkjent med merknad, den 18.5.1961.
TILLER BYGNINGSRÅD
HEIMDAL
PLAN OVER ENEBOLIG
FOR JOHN SUNDSTRØM HEIMDAL
MÅLESTOKK: 1:50
16-2-60 AG

R 12, st.f: 08.08.50

TRONDHEIM KOMMUNE

BYGGESAKSKONTORET R 0012

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR HEIMDAL I LEINSTRAND HERRED

Planen er datert	:
Dato for siste revisjon av planen	:
Dato for siste revisjon av bestemmelsene	:
Dato forstadfesting	: 08.08.50

1. Før et kvartal tillates bebygget, må dette samt de tilstøtende kvartaler ha en av bygningsrådet godkjent tomteinndeling og bebyggelsesplan.

2. Utparsellering av tomter må foregå etter den godkjente tomteinndeling. Husene må legges i et sådant forhold til de regulerte veger og nabogrenser som den godkjente bebyggelsesplan viser. Fra foranstående bestemmelser kan bygningsrådet tilstede unntakelser innenfor rammen av bygningslovens bestemmelser.

3. De på planen regulerte parker og plasser må ikke bebygges. Dog kan etter bygningsrådets bestemmelser oppføres transformatorer, uværskur o.l.

4. Bebyggelsen skal være åpen. Herfra kan bygningsrådet tilstede unntakelser på tomter som støter inn mot torvet ved Ringvålvegen. Bebyggelsen mot torvet benyttes til forretninger og kommunale kontorer.

5. På hver enkelt tomt må der ikke oppføres mer enn 1 våningshus. Dessuten kan der oppdøres garasje eller mindre uthus. I forbindelse med gårdsbruk innen det regulerte området kan bygningsrådet tilstede unntakelser.

6. Ingen bygning må være høyere enn 2 etasjer.

7. Området på Klippan (Gudbrandsholtet) og mot gatebuen vest og sør for kapeltomten tillates ikke bebygget høyere enn 7 m fra terreng til møne. Det tillates ikke innredet mer enn 2 leiligheter i hvert enkelt våningshus. Dog kan etter bygningsrådets bestemmelser oppføres 3- og 4-mannsboliger i enkelte strøk.

8. Forretningsdrift er ikke uten bygningsrådets samtykke tillatt på andre tomter enn de i bebyggelsesplanen bestemte områder.

9. Industriell virksomhet må ikke igangsettes på andre områder enn de i reguleringsplanen bestemte tomter øst for jernbanelinjen. Unntatt er dog bedrifter av en sådan art at de ikke kan tenkes å virke sjenerende på naboene, og som innredes med bygningsrådets samtykke.

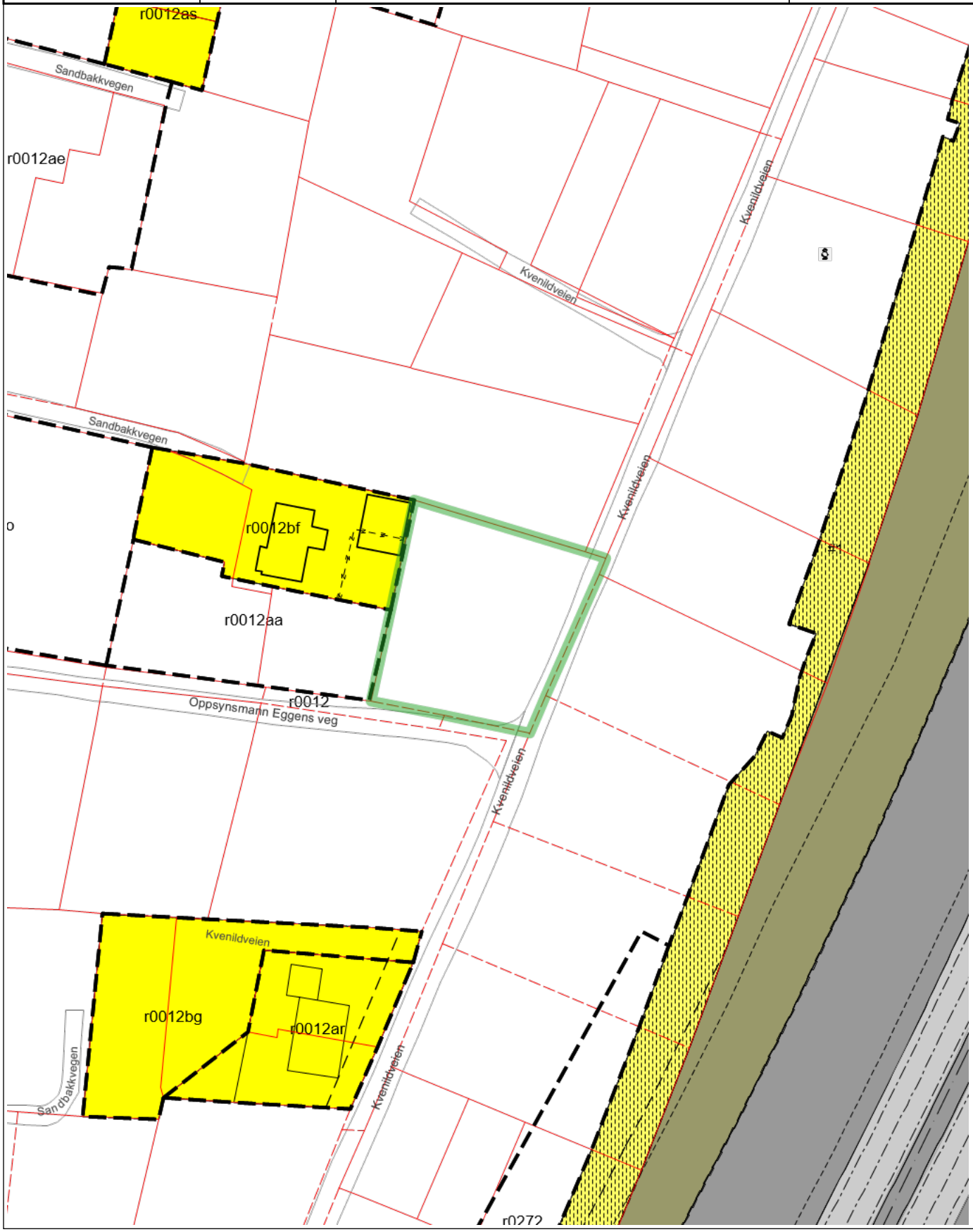
10. Der intet annet er påført reguleringsplanen er vegene regulert med 8 m mellom gjerdelinjene og 18 m mellom byggelinjene.

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 313	Bnr: 199	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Kvenildveien 14 7072 HEIMDAL			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Europaveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert støyskjerm
- Bolig
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseOmråde Midlertidig
- Boligbebyggelse
- Veg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal

Kvenildveien 14

Nabolaget Heimdal sørøst/Sandbakkvegen - vurdert av 49 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

Hårstadkrysset Totalt 13 ulike linjer	5 min 0.4 km
Heimdal stasjon Linje F6, R60, R70	14 min 1.3 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	19 min 13.1 km
Trondheim Værnes	37 min

Skoler

Breidablikk skole (1-7 kl.) 304 elever, 23 klasser	9 min 0.9 km
Hårstad skole (1-7 kl.) 338 elever, 20 klasser	18 min 1.6 km
Åsheim barneskole (1-7 kl.) 306 elever, 17 klasser	23 min 2 km
Åsheim ungdomsskole (8-10 kl.) 457 elever, 29 klasser	6 min 2.6 km
Nidaros idrettsungdomsskole (8-10 kl.) 174 elever, 7 klasser	8 min 3.9 km
Kristen videregående skole - Trønd... 480 elever	9 min 3.8 km
Tiller videregående skole 580 elever, 30 klasser	9 min 4.1 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

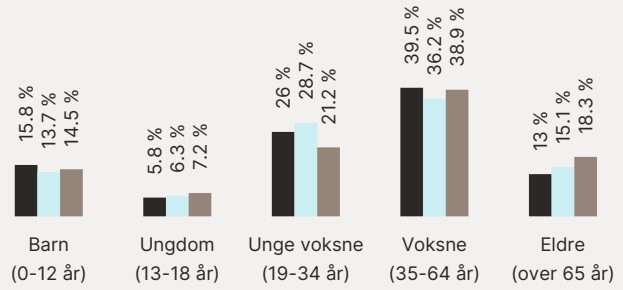
Kvalitet på skolene

Veldig bra 75/100

Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Heimdal sørøst/Sandbakkve...	1 527	687
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sandbakken barnehage Randi Viken (... 15 barn	4 min 0.3 km
Breidablikk barnehage (1-5 år) 117 barn	11 min 1 km
Tildra barnehage (0-5 år) 52 barn	12 min 1.1 km

Dagligvare

Rema 1000 Breidablikk PostNord	11 min 1 km
Bunnpris Sandmoen Søndagsåpent	12 min 1.1 km

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 82/100

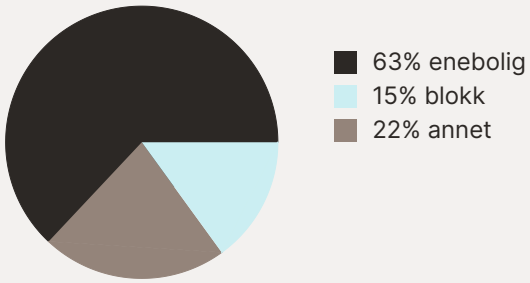
Gateparkering
Lett 77/100

Trafikk
Lite trafikk 76/100

Sport

Heimdal stadion Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	10 min 0.8 km
Lauvåsmyra mini grusbane Fotball	13 min 1.2 km
Heimdalshallen	10 min
EasyFit Heimdal	16 min

Boligmasse



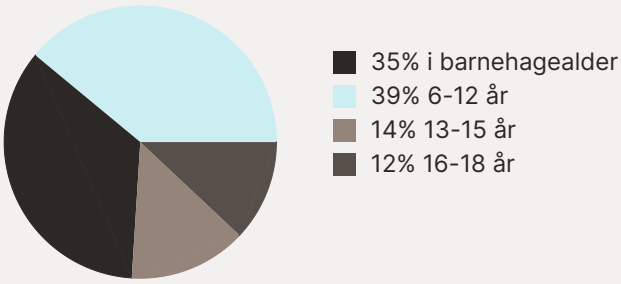
«Solrikt, hyggelig, kort vei til bydelssentrum med alle butikktyper, lite trafikk, gode muligheter for idrettsutøvelse, gode oppvekstvilkår for barn og unge, tilnærmet null kriminalitet.»

Sitat fra en lokalkjent

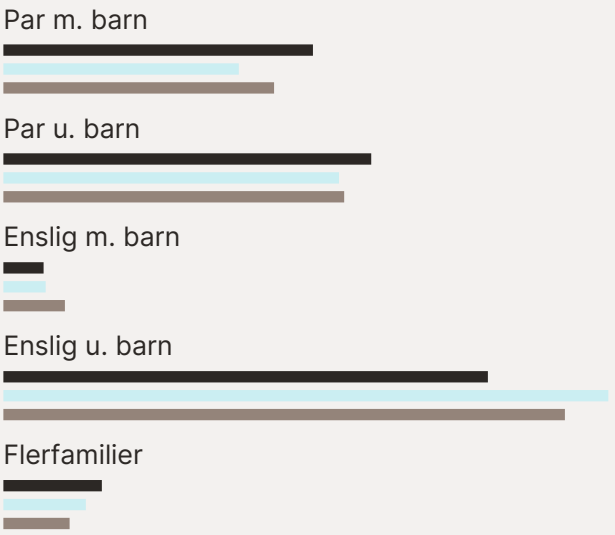
Varer/Tjenester

City Syd	7 min
Boots apotek Heimdal	16 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

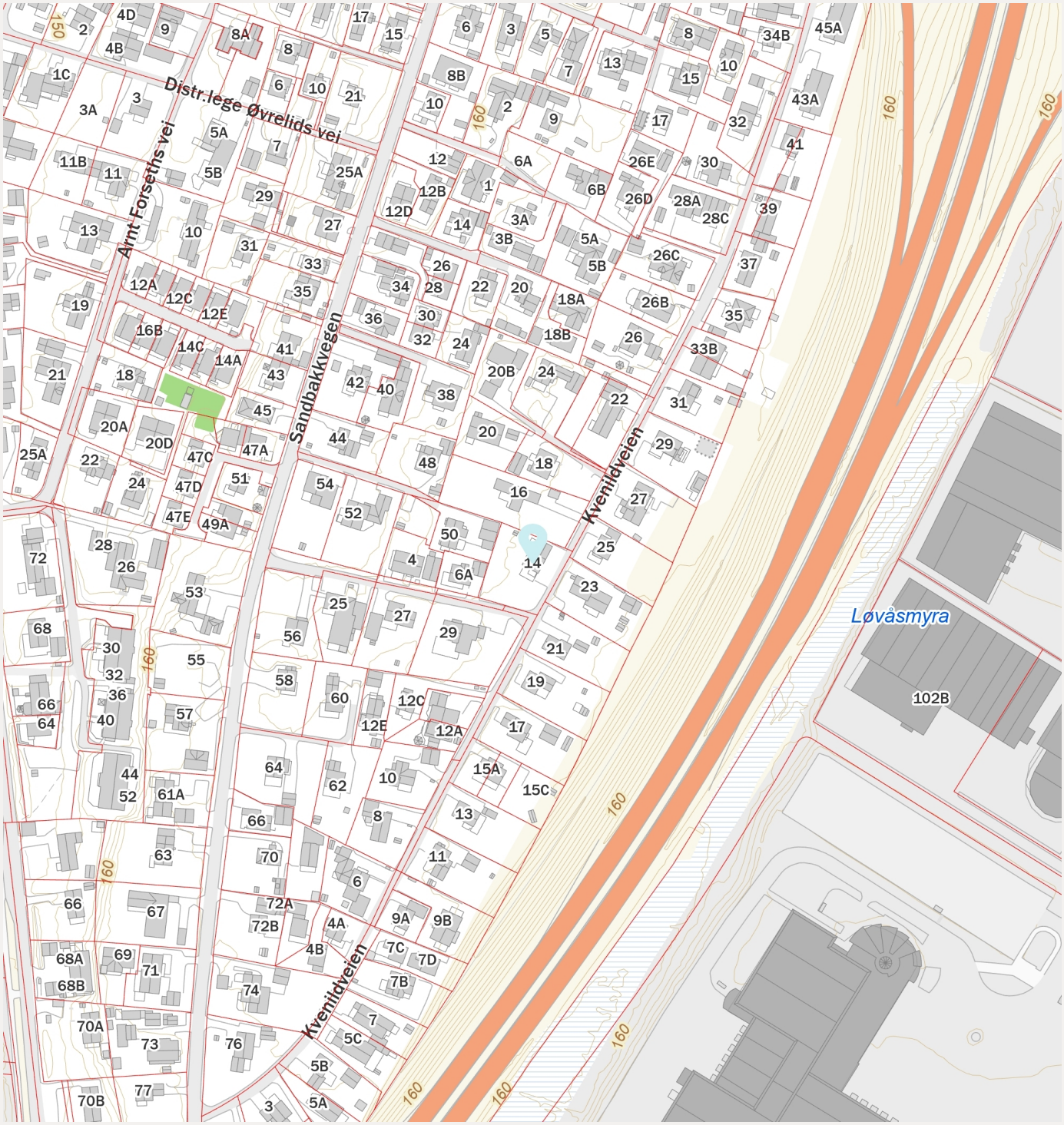


Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025